VII kadencja

SEJM RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

KANCELARIA SEJMU
Biuro Komisji Sejmowych

PEŁNY ZAPIS PRZEBIEGU POSIEDZENIA

■ **Komisji Spraw Wewnętrznych (nr 147)**

z dnia 10 lipca 2014 r.

Pełny zapis przebiegu posiedzenia

Komisji Spraw Wewnętrznych (nr 147)

10 lipca 2014 r.

Komisja Spraw Wewnętrznych, obradująca pod przewodnictwem posła **Marka Wójcika (PO)**, przewodniczącego Komisji, zrealizowała następujący porządek obrad:

– rozpatrzenie sprawozdania Ministra Spraw Wewnętrznych z realizacji w 2013 r. ustawy z dnia 24 marca 1920 r. o nabywaniu nieruchomości przez cudzoziemców (druk 2264);

– rozpatrzenie projektu planu pracy Komisji na okres od 1 lipca do 31 grudnia 2014 r.

W posiedzeniu udział wzięli: **Stanisław Rakoczy** podsekretarz stanu w Ministerstwie Spraw Wewnętrznych wraz ze współpracownikami.

W posiedzeniu udział wziął udział pracownik Kancelarii Sejmu: **Jacek Karolak** – z sekretariatu Komisji w Biurze Komisji Sejmowych.

Przewodniczący poseł Marek Wójcik (PO):

Szanowni państwo, witam bardzo serdecznie na posiedzeniu Komisji Spraw Wewnętrznych.

Chciałbym rozszerzyć porządek dzisiejszego posiedzenia. Pierwszy punkt pozostałby bez zmian, jest to rozpatrzenie sprawozdania Ministra Spraw Wewnętrznych z realizacji w 2013 r. ustawy z dnia 24 marca 1920 r. o nabywaniu nieruchomości przez cudzoziemców, ale proponuję dodatnie punktu drugiego, to jest rozpatrzenie planu pracy Komisji na drugie półrocze 2014 r. Taki plan pracy został państwu dostarczony. Jeżeli w trakcie posiedzenia Komisji będziecie państwo chcieli coś jeszcze zaproponować, albo uzupełnić ten plan pracy, bądź też w jakiś inny sposób go rozbudować, to proszę bardzo o takie sugestie wtedy, kiedy przejdziemy do realizacji punktu drugiego.

Teraz poproszę pana ministra Rakoczego o zaprezentowanie sprawozdania.

Podsekretarz stanu w Ministerstwie Spraw Wewnętrznych Stanisław Rakoczy:

Dziękuję bardzo, panie przewodniczący. Panie, panowie posłowie, wzorem lat ubiegłych minister spraw wewnętrznych przedłożył Wysokiej Izbie bardzo obszerne – jak co roku – sprawozdanie z realizacji w 2013 r. ustawy z dnia 24 marca 1920 r. o nabywaniu nieruchomości przez cudzoziemców. Ta informacja znajduje się w posiadaniu pań i panów posłów. Pozwolę sobie zwrócić uwagę na najważniejsze aspekty zawarte w tym sprawozdaniu.

Szanowne panie posłanki, panowie posłowie, zgodnie z obowiązkiem wynikającym z art. 4 ustawy z dnia 24 marca 1920 r. o nabywaniu nieruchomości przez cudzoziemców przedstawiam państwu sprawozdanie Ministra Spraw Wewnętrznych z realizacji w 2013 r. ustawy o nabywaniu nieruchomości przez cudzoziemców. Sprawozdanie zawiera analizę przedmiotowej problematyki oraz prezentuje skalę zainteresowania cudzoziemców nabywaniem w 2013 r. nieruchomości w Polsce oraz akcji i udziałów w spółkach będących właścicielami lub użytkownikami wieczystymi nieruchomości w Polsce. Dane zawarte w sprawozdaniu odzwierciedlają liczbę wydanych przez ministra spraw wewnętrznych w 2013 r. decyzji na zakup przez cudzoziemców nieruchomości lub akcji, jak również skalę nabywanych przez cudzoziemców nieruchomości, akcji i udziałów, które obrazują prowadzone przez ministra rejestry nieruchomości, akcji i udziałów nabytych, objętych przez cudzoziemców – odpowiednio – za zezwoleniem lub bez obo-

wiązku uzyskania zezwolenia. W tym miejscu pragnę podkreślić, że rejestry ministra spraw wewnętrznych powstają wyłącznie z wypisów aktów notarialnych dotyczących czynności prawnych, na mocy których cudzoziemcy nabyli nieruchomości oraz nabywali lub objęli udziały lub akcje w spółkach będących właścicielami bądź wieczystymi użytkownikami nieruchomości, prawomocnych odpisów orzeczeń sądów, mocą których nastąpiło nabycie nieruchomości przez cudzoziemców, a także odpisów postanowień o dokonaniu wpisu do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego, dotyczącego nabywania lub objęcia udziałów lub akcji w spółkach posiadających nieruchomości na terytorium Rzeczypospolitej przez cudzoziemców. Z uwagi na powyższe kompletność rejestrów w dużej mierze uzależniona jest od rzetelności w wykonywaniu ustawowego obowiązku przesyłania ministrowi wskazanych dokumentów przez notariuszy i sądy.

Wysoka Komisjo, nabywanie nieruchomości przez cudzoziemca wymaga – co do zasady – zezwolenia ministra spraw wewnętrznych. Cudzoziemcy mają także obowiązek uzyskać zezwolenie na nabycie lub objęcie akcji w spółce, a także na każdą inną czynność dotyczącą udziałów lub akcji spółki handlowej z siedzibą w Polsce będącej właścicielem lub użytkownikiem wieczystym nieruchomości na terytorium Polski. Przepisy ustawy są dostosowane do wymogów prawa europejskiego, a w szczególności swobód europejskich przysługujących obywatelom i przedsiębiorcom państw – stron umowy o Europejskim Obszarze Gospodarczym oraz Konfederacji Szwajcarskiej, z zastrzeżeniem wyjątków ustanowionych w okresach przejściowych, dotyczących aktualnie wyłącznie nabywania nieruchomości rolnych i leśnych.

Tak jak w latach poprzednich utrzymuje się bardzo mała liczba zezwoleń wydanych na nabycie, objęcie akcji lub udziałów w spółkach będących właścicielami albo użytkownikami wieczystymi nieruchomości położonych w Polsce, albowiem obrót kapitałowy dla podmiotów pochodzących z Europejskiego Obszaru Gospodarczego i Konfederacji Szwajcarskiej jest swobodny, czyli brak jest ograniczeń w tym zakresie.

Realizując przepisy ustawy o nabywaniu nieruchomości przez cudzoziemców w 2013 r. minister spraw wewnętrznych wydał: 252 zezwolenia na nabycie nieruchomości gruntowych o łącznej powierzchni 697 ha 15 a, w tym 161 zezwoleń na nabycie nieruchomości rolnych i leśnych o łącznej powierzchni 660 ha 90 a, 57 zezwoleń na nabycie lokali użytkowych oraz mieszkaniowych o łącznej powierzchni 3638,63 m^2, 11 zezwoleń na nabycie akcji i udziałów w spółkach będących właścicielami lub użytkownikami wieczystymi nieruchomości w Polsce o powierzchni 12 ha 45 a. Zezwolenia dotyczyły najczęściej nieruchomości położonych w województwach: zachodniopomorskim, lubuskim oraz wielkopolskim. Wśród podmiotów, którym wydano zezwolenia, dominowały podmioty reprezentujące obywatelstwo lub kapitał Ukrainy i Niemiec.

W 2013 r. minister spraw wewnętrznych wydał 33 decyzje odmawiające cudzoziemcom udzielenia zezwolenia na nabycie nieruchomości gruntowych oraz lokali. W ramach wymienionej liczby decyzje negatywne zostały wydane z powodu nie wykazania przez cudzoziemca jego trwałych więzi z Polską bądź braku spełnienia ustawowych przesłanek uzasadniających wydanie zezwolenia. W ramach wskazanej liczby wszystkich decyzji odmownych 8 decyzji odmownych zostało wydanych z powodu wyrażenia sprzeciwu przez Ministerstwo Rolnictwa i Rozwoju Wsi.

Minister spraw wewnętrznych w ramach ustawowych kompetencji podejmuje również czynności z zakresu badania legalności nabycia przez cudzoziemców nieruchomości, udziałów lub akcji. W przypadku stwierdzenia, że transakcja została zawarta zgodnie z przepisami ustawy o nabywaniu nieruchomości przez cudzoziemców dokonywany jest wpis do rejestru nieruchomości nabytych przez cudzoziemców, odpowiednio, za zezwoleniem lub bez obowiązku uzyskania zezwolenia. W 2013 r. liczba odnotowanych transakcji dotyczących nabycia wszystkich nieruchomości gruntowych przez cudzoziemców utrzymywała się na zbliżonym poziomie do roku poprzedniego. Tak jak w poprzednich latach większość nabywców stanowili obywatele i przedsiębiorcy z Europejskiego Obszaru Gospodarczego.

Zainteresowanie cudzoziemców w sferze obrotu polskimi nieruchomościami kształtuje się na stałym poziomie. Z danych zgromadzonych w prowadzonych rejestrach wynika, że cudzoziemcy, zarówno na podstawie wymaganego zezwolenia jak i bez obo-

wiązku ubiegania się o udzielenie zezwolenia, nabyli w 2013 r. nieruchomości gruntowe o łącznej powierzchni 2941 ha 11a, na podstawie 4372 zarejestrowanych transakcji, w tym nieruchomości rolne i leśne o łącznej powierzchni 572 ha 89 a – na podstawie 404 zarejestrowanych transakcji; lokale mieszkaniowe i użytkowe o łącznej powierzchni 332.389,55 m^2, na podstawie 4286 transakcji; zarejestrowano 160 transakcji nabycia udziałów lub akcji w spółkach będących właścicielem lub użytkownikiem wieczystym nieruchomości o łącznej powierzchni 5802 ha 34 a. W 2013 r. najwięcej nieruchomości gruntowych cudzoziemcy nabyli w województwach: mazowieckim, wielkopolskim, dolnośląskim, a wśród nabywców dominowały podmioty reprezentujące obywatelstwo lub kapitał Niemiec i Holandii.

W związku z tym, iż zezwolenie ważne jest dwa lata od jego wydania, a wyłącznie od stron transakcji zależy to, kiedy dojdzie do zawarcia umowy, dane dotyczące liczby zezwoleń w danym roku kalendarzowym nie pokrywają się z danymi dotyczącymi dokonywanych transakcji nabywania nieruchomości na podstawie zezwolenia. Ponadto, nie każde zezwolenie oznacza faktyczne nabycie nieruchomości przez cudzoziemca, bowiem strony transakcji mogą odstąpić od zamiaru zawarcia umowy.

Panie i panowie posłowie, stosownie do art. 6 ustawy, nabycie nieruchomości przez cudzoziemca wbrew przepisom ustawy jest nieważne. O nieważności nabycia nieruchomości przez cudzoziemca orzeka sąd na żądanie m.in.: ministra spraw wewnętrznych. Uprawnienie to posiada również właściwy ze względu na miejsce położenia nieruchomości wójt, starosta, marszałek województwa, a także prokurator. W 2013 r. odnotowano 64 transakcje zawarte z naruszeniem przepisów ustawy. Wśród tych spraw w 50 przypadkach wskutek działań podjętych przez ministra spraw wewnętrznych strony transakcji same doprowadziły do stanu zgodnego z przepisami ustawy o nabywaniu nieruchomości przez cudzoziemców. Natomiast w pozostałych 14 sprawach minister spraw wewnętrznych skierował do sadów pozwy o stwierdzenie nieważności nabycia nieruchomości z mocy prawa.

W ciągu ostatnich 24 lat (dane są prowadzone w rejestrach od 1990 r.) cudzoziemcy uzyskali niewiele ponad 24.400 zezwoleń na nabycie nieruchomości, o łącznej powierzchni 51 tys. ha. Na nabycie lub objęcie akcji lub udziałów w spółkach handlowych będących właścicielami lub użytkownikami wieczystymi nieruchomości w okresie ostatnich 18 lat – albowiem obowiązek uzyskiwania zezwolenia istnieje od 1996 r. – wydano 3300 zezwoleń dotyczących ponad 56 tys. ha nieruchomości. W latach 1990–2013 minister spraw wewnętrznych wydał niewiele ponad 3.600 decyzji odmownych przy liczbie prawie 28.300 zezwoleń, co stanowi około 13% wszystkich decyzji wydanych przez ministra w zakresie nabywania nieruchomości, akcji i udziałów przez cudzoziemców. Z danych zgromadzonych w elektronicznych rejestrach prowadzonych przez ministra od 1999 r. wynika, że do końca 2013 r. cudzoziemcy nabyli na podstawie zezwoleń i bez obowiązku uzyskania zezwolenia nieruchomości gruntowe o łącznej powierzchni 48.900 ha, co stanowi niecałe 0,16% powierzchni całego kraju.

Podsumowując, należy stwierdzić, że ustawa o nabywaniu nieruchomości przez cudzoziemców, która od wielu lat funkcjonuje w polskim porządku prawnym, zapewnia w Polsce kontrolę obrotu nieruchomościami z udziałem cudzoziemców. Świadczą o tym dane zawarte w rozpatrywanym sprawozdaniu, w tym dotyczące podejmowanych przez ministra działań w obszarze badania legalności nabywania nieruchomości, akcji i udziałów przez cudzoziemców, skutkujące eliminowaniem z obrotu prawnego transakcji dokonywanych z naruszeniem przepisów ustawy o nabywaniu nieruchomości przez cudzoziemców. Istotny jest również fakt, że ustawa, pomimo swojego reglamentacyjnego charakteru, gwarantuje zachowanie swobód obywatelskich przysługujących obywatelom i przedsiębiorcom państw stron umowy o Europejskim Obszarze Gospodarczym oraz swobód przyznanych podmiotom Konfederacji Szwajcarskiej, nie stanowi przy tym bariery dla inwestycji wpływających na kondycję gospodarczą Polski.

Szanowni państwo, podsumowując sprawozdanie Ministra Spraw Wewnętrznych z realizacji w 2013 r. ustawy z dnia 24 marca 1920 r. o nabywaniu nieruchomości przez cudzoziemców, zwracam się do Wysokiej Komisji o jego akceptację i przyjęcie. Jeżeli będziecie państwo mieli jakieś pytania czy wątpliwości – jak powiadam, materiał jest bar-

dzo obszerny i szczegółowy – zarówno ja, jak i pan dyrektor i pani naczelnik będziemy starali się odpowiedzieć na państwa wątpliwości.

Przewodniczący poseł Marek Wójcik (PO):

Dziękuję bardzo. Czy są pytania? Tak. Pani poseł Nemś, później pan poseł Kotliński, pan poseł Rzońca. Proszę bardzo.

Poseł Anna Nemś (PO):

Panie ministrze, mam krótkie pytanie. Pamiętam, że w zeszłym roku też dyskutowaliśmy temat przekazywania informacji, aktów notarialnych. To zawsze był problem. A w tym sprawozdaniu zauważyłam takie stwierdzenie, iż w opinii ministra sprawiedliwości dotychczasowa praktyka prowadzona w zakresie dyscypliny notariuszy i sądów jest wystarczająca. To znaczy, że państwo cały czas się zwracacie, bo wiem, że w tym roku, w 2013, też zwracaliście się z prośbą do ministra sprawiedliwości. Czy w pana ocenie rzeczywiście to jest wystarczające i jaka jest obecnie sytuacja w tej kwestii?

Przewodniczący poseł Marek Wójcik (PO):

Pan poseł Kotliński.

Poseł Roman Kotliński (TR):

Dziękuję bardo za tę wyczerpującą informację. Co do przeszłości, myślę, że mamy jasność. Mam pytanie wybiegające trochę w przyszłość. Otóż, chciałem się zapytać, czy są jakieś przewidywania na rok przyszły? Jak wiemy, od przyszłego roku nie będzie już konieczności uzyskiwania pozwoleń na nabywanie nieruchomości, wydawanych przez ministerstwo, więc czy będą jednak jakiekolwiek warunki stawiane nabywcom i czy są jakieś przewidywania dotyczące skali nabywania nieruchomości? Dziękuję.

Przewodniczący poseł Marek Wójcik (PO):

Dziękuję. Pan poseł Rzońca.

Poseł Bogdan Rzońca (PiS):

Panie przewodniczący, panie ministrze, problem jest bardzo poważny i dobrze, że go obserwujemy w Sejmie i w Komisji, dlatego że oczywiście cena ziemi w Polsce wzrasta. Są dane, które pokazuje ministerstwo i o których wiemy, które pokazują, że w ciągu ostatnich 12 lat cena ziemi w Polsce wzrosła o 300%. Dane te same mówią za siebie. Zdaje się, że ten trend będzie utrzymywany, tym bardziej że to zainteresowanie, bezpośrednio i pośrednio, a właściwie mniej pośrednio, jest widoczne, o nim się dużo mówi. Jest dużo sygnałów mówiących o tym, że trwa nielegalne przejmowanie ziemi. Wiem, że minister nie jest prokuratorem i nie musi tym się zajmować, ale chciałem zapytać, czy na poziomie rządu, kilku resortów, bo sprawami zakupu czy sprzedaży ziemi powinien interesować się minister spraw wewnętrznych, minister rolnictwa i rozwoju wsi, czy na poziomie resorów są odnotowywane przestępstwa związane z nabywaniem ziemi? Jaka jest skala tych przestępstw? Czy tym się w ogóle minister interesuje? Czy są jakieś przypadki patologiczne, jeśli chodzi o nabywanie ziemi i czy w Departamencie Zezwoleń i Koncesji jest jakiś wykaz zagrożeń czy osób, które chciały lub chcą nielegalnie kupić polską ziemię? Nie będę tu opowiadał o sytuacjach, które znam z publicystyki, o tych „słupach", podstawianych osobach, bo to są przypadki, które są komentowane w mediach. Nie sądzę, aby należało przechodzić do porządku dziennego wobec tych przypadków. Niemniej moje pytanie jest właśnie takie, czy ministerstwo widzi jakieś zagrożenia na przyszłość, w związku z tym, że zbliża się dzień 1 maja 2016 r. Czy tu są jakieś symulacje, jakieś oceny, co będzie się działo po 2016 r.? Czy będzie lawinowy wzrost zainteresowania polską ziemią, czy to będzie tak, jak jest? Czy po prostu w ogóle się tym nie interesujemy?

I tak, na kanwie tego problemu, jednak zapytam o to, co zrobił Klub Prawa i Sprawiedliwości, przecież złożył projekt ustawy, na mocy której polscy rolnicy mieliby pewne preferencje przy zakupie ziemi. Czy rząd o tym rozmawiał? Ja wiem, że to nie jest pana właściwość, bo to jest właściwość ministra rolnictwa i rozwoju wsi, ale zapewne na poziomie rządu o czymś takim powinno się rozmawiać. Dziękuję bardzo.

Przewodniczący poseł Marek Wójcik (PO):

Pan poseł Błądek.

Poseł Antoni Błądek (PiS):

Dziękuję, panie przewodniczący. Panie ministrze, chciałbym pana zapytać, jakie są podstawowe kryteria oceny takich wniosków i czy one, pana zdaniem, są na tyle właściwe, że zabezpieczają przed nielegalnym wykupem ziemi? Jakie w ogóle przewiduje pan tendencje, co do lat przyszłych? Czy również są tu stosowane jakieś kryteria uznaniowe? Dziękuję.

Przewodniczący poseł Marek Wójcik (PO):

Dziękuję. Jeszcze pan poseł Lassota. Czy są jeszcze chętni do zabrania głosu? Nie widzę, więc zamykam listę i później pan minister.

Poseł Józef Lassota (PO):

Czy w związku z tym, co będzie się działo od 2016 r., minister rolnictwa i rozwoju wsi przygotowuje jakiś projekt ustawy, który ma odpowiednio zabezpieczać sprzedaż ziemi. Nie znam założeń tej ustawy, ale wiem, że takie działania są prowadzone. W tym kontekście chciałbym zapytać (bo przesłanie to jest takie, że minister chce się zabezpieczyć przed spekulacjami; kupując ziemię rolną, czy to od agencji, czy to od rolników, potem ją się przekształca, podzieli na działki i sprzedaje) czy w dotychczasowej praktyce sprzedaży takie przypadki miały miejsce i czy to jest jakoś monitorowane? Dziękuję bardzo.

Przewodniczący poseł Marek Wójcik (PO):

Dziękuję. Panie ministrze, proszę o udzielenie odpowiedzi.

Podsekretarz stanu w MSW Stanisław Rakoczy:

Dziękuję bardzo. Wpierw odpowiedź na pytanie posła Lassoty bym zaproponował, bo jest najłatwiejsza. To jest tak. Jak ktoś kupi ziemię rolniczą… Żebyśmy cały czas rozróżniali dwa rodzaje gruntów, ziemię rolniczą i te grunty nabywane, czy procent udziału w gruntach nabywanych wraz z akcjami czy z obejmowaniem, procent udziału, myślę, że to, o co pan poseł pyta dotyczy ziemi rolniczej. Tutaj działają przepisy innych ustaw, bo to tak nie można sobie podzielić gruntu rolnego na działki i przeznaczyć go na inny cel. To trzeba przeprowadzić całą procedurę – w skrócie – tzw. odrolnienia, to nie jest naprawdę proste, jest dość ciernista droga, żeby taką zgodę uzyskać, od zmian w planie miejscowego zagospodarowania, w planie przestrzennym ustalonym przez gminę – trzeba uchwały rady gminy, żeby teren zmienić – akceptowanego przez wojewodę. Potem jeszcze, na którymś etapie, wiem, że jest potrzebna zgoda ministra rolnictwa i rozwoju wsi na wyłączenie z produkcji rolnej; to też zależy od jakości tej gleby, ale jest to bardzo trudne do przeprowadzenia i nie sądzę, żeby miał miejsce taki proceder. Tego zresztą dokładnie nie wiem, bo my procesów przekształcenia ziemi już nie odnotowujemy, my zajmujemy się tylko legalnością nabycia przez cudzoziemca, a spekulacja może dotyczyć nie tylko cudzoziemców, ale również mieszkańców i obywateli Rzeczypospolitej.

Pytanie pani poseł Nemś. To jest sprawa, która kręci się już od lat i o której mówimy, że jest w Polsce pewna grupa notariuszy – czy to jest ta sama grupa, czy to są inni, ale to jest mniej więcej liczbowo podobna grupa – która przesyła te akty z opóźnieniem bądź dopiero po naszym wezwaniu do przesłania.

Przewidując to pytanie, przygotowałem krótką informację, którą pozwolę sobie przedstawić. Otóż, zgodnie z art. 8a ustawy z dnia 24 marca 1920 r. o nabywaniu nieruchomości przez cudzoziemców notariusz przesyła ministrowi właściwemu do spraw wewnętrznych w terminie 7 dni od sporządzenia wypis z aktu notarialnego, mocą którego cudzoziemiec nabył lub objął nieruchomość. Przypomnę tu, że żeby on mógł przystąpić do tego aktu musi mieć najpierw zezwolenie albo być zwolniony z zezwolenia. Takie zezwolenie jest ważne dwa lata, więc on nie musi robić tego w danym roku kalendarzowym, jest okres nabycia dwa lata, dlatego też jest ta kontrola w postaci aktu notarialnego, czy to zezwolenie, które wydaliśmy, zostało skonsumowane, czy też nie. Przytoczony przepis stosuje się odpowiednio do sądu, jeżeli nabycie nastąpiło na mocy prawomocnego orzeczenia, gdy nabycie lub objęcie udziałów lub akcji podlega wpisowi do rejestru przedsiębiorców. Niewykonywanie przez notariusza tego obowiązku może

skutkować – cały czas podkreślamy ten tryb warunkowy –odpowiedzialnością dyscyplinarną przewidzianą w ustawie z dnia 14 lutego 1991 r. – Prawo o notariacie, włącznie z prowadzeniem prawa prowadzenia kancelarii. Nałożenie odpowiedniej kary dyscyplinarnej należy do właściwych sądów dyscyplinarnych. Ministrowi spraw wewnętrznych nie przysługuje prawo złożenia wniosku o wszczęcie postępowania dyscyplinarnego. Zgodnie z art. 58 tej ustawy uprawnienie to przysługuje ministrowi sprawiedliwości.

Pismem z dnia 4 listopada 2013 r. oraz z 1 kwietnia 2014 r. minister spraw wewnętrznych przekazał ministrowi sprawiedliwości listę notariuszy. Lista obejmuje przypadki naruszenia ustawy, o których w MSW wiadomo, przez notariuszy, którzy nie dopełnili obowiązku wynikającego z art. 8a ust. 1 ustawy o nabywaniu nieruchomości i nie zachowali siedmiodniowego terminu przesłania do MSW aktu notarialnego, z prośbą o kontynuowanie przez Ministra Sprawiedliwości działań zmierzających do dyscyplinowania notariuszy w zakresie terminowego przysyłania wypisów z aktów notarialnych. Minister spraw wewnętrznych zwrócił się również do ministra sprawiedliwości z prośbą o podjęcie działań zmierzających do zwiększenia dyscypliny sądów powszechnych w zakresie przesyłania postanowień o zmianach w rejestrze przedsiębiorców, na mocy których cudzoziemcy nabyli akcje lub udziały. Powyższa prośba została przekazana przez ministra sprawiedliwości prezesom sądów apelacyjnych.

W ostatnim roku odnotowano nieznaczny wzrost nienadesłanych dokumentów w stosunku do roku poprzedniego. W 2013 r. nadesłano takich spóźnionych aktów 390, a w poprzednim, w 2012 r. – 337.

Zgodnie z przekazanymi przez ministra sprawiedliwości informacjami, w jednostkowych przypadkach prowadzone są w stosunku do notariuszy postępowania dyscyplinarne. Jednak w opinii ministra sprawiedliwości, powstałej na podstawie analizy sądów dyscyplinarnych, nienadesłanie ministrowi spraw wewnętrznych wymaganych dokumentów w terminie siedmiu dni stanowi czyn o niskiej szkodliwości społecznej. Ponadto, po upływie trzech lat od chwili czynu, nie można wszcząć postępowania dyscyplinarnego. W opinii ministra sprawiedliwości dotychczasowa praktyka w zakresie dyscypliny notariuszy i sądów jest wystarczająca i zmierza do całkowitego wyeliminowania tego problemu. Problem niniejszy był również przedmiotem spotkania zorganizowanego w Ministerstwie Spraw Wewnętrznych, w którym uczestniczyli przedstawiciele Departamentu Zawodów Prawniczych Ministerstwa Sprawiedliwości. Niemniej jednak problem ten nadal istnieje. W roku bieżącym do MSW wpłynęło do chwili obecnej już 210 aktów notarialnych nadesłanych z uchybieniem ustawowego terminu, w tym znaczna część na żądanie ministra. Ze swojej strony każdorazowo, po stwierdzeniu w toku prowadzonych postępowań wyjaśniających naruszenia przez notariusza terminu wysyłania wypisu aktu notarialnego, MSW wzywa notariusza do przedstawienia przyczyn uchybienia oraz niezwłocznego przesłania odpisu aktu notarialnego. Minister spraw wewnętrznych nie ma jednak żadnych ustawowych kompetencji, które pozwalałyby na egzekwowanie od notariuszy ustawowego obowiązku, nałożonego art. 8a ust. 1 ustawy. Z uwagi na powyższe, w przygotowanym przez Ministerstwo Spraw Wewnętrznych projekcie zmian przepisów ustawy o nabywaniu nieruchomości przez cudzoziemców oraz innych ustaw znalazła się propozycja nakładania na notariuszy kary administracyjnej za każdorazowe uchybienie ustawowemu obowiązkowi nadesłania wypisu aktu notarialnego w terminie siedmiu dni od jego sporządzenia. Zgodnie z projektem, który obecnie jest na etapie uzgodnień wewnątrzresortowych, karę tę, w drodze decyzji administracyjnej, wymierzałby minister spraw Wewnętrznych, o ile oczywiście propozycja ta uzyska aprobatę w toku dalszych prac legislacyjnych, a na końcu aprobatę Wysokiej Izby. My, w każdym razie, o taką zmianę wnioskujemy, bo najbardziej boli po kieszeni. Jak by płacili kary pieniężne, to pewnie bardziej pilnowaliby tych terminów.

Poseł Rzońca i słynne słupy. Panie pośle, ja też przewidziałem to pytanie, ponieważ ono jest zadawane co roku i co roku staram się tłumaczyć, że to nie minister spraw wewnętrznych jest od ścigania tego i od pilnowania. Za chwilę przedstawię to szczegółowo. Natomiast chciałbym, żebyśmy zwrócili uwagę na skalę problemu. 542 ha sprzedane cudzoziemcom. Przez 25 lat wszystkich polskich ziem, rolniczej i nierolniczej, sprzedaliśmy 0,16%. Natomiast pewnie zdarzają się takie próby i takie przypadki. Sam

słuchałem tego, jak to się robi. Zdaje się, że Polakowi pożycza się pieniądze, on kupuje ziemię, potem oczywiście, zgodnie z umową pożyczki, która jest legalna, on nie ma pieniędzy, żeby zwrócić, więc zabezpieczeniem tej pożyczki jest ziemia. I to tak się kręci. To według nas jest też takie nie za bardzo możliwe, bo żeby objąć tę ziemię musiałby czekać aż do 2016 r., bo nawet przejmując ją za dług też by musiał uzyskać to samo zezwolenie jak na nabycie w drodze przetargu. Obowiązujące obecnie przepisy nie umożliwiają ministrowi spraw wewnętrznych monitorowania czy też kontrolowania każdej transakcji nabycia nieruchomości.

Ustawa, ta, o której mówimy, o nabywaniu nieruchomości przez cudzoziemców, nakłada na notariusza obowiązek ten, o którym mówiliśmy, przesłania tego aktu. Oczywiście, każdy, kto chce kupić ziemię, każdy cudzoziemiec, najpierw musi złożyć odpowiedni wniosek. To jest część pytania pana posła Błądka, o ile dobrze rozumiem, jakie są te kryteria? Kryteria wynikają z ustawy.

Poseł Antoni Błądek (PiS):

Chodziło mi o to, żeby pan minister przybliżył, po pierwsze. A tak, przy okazji, to chciałbym zapytać, dlaczego tak późno powstała ta inicjatywa ze strony ministerstwa odnośnie do nowych regulacji, wyciągania konsekwencji w stosunku do notariuszy? Dlaczego to tak długo trwało?

Podsekretarz stanu w MSW Stanisław Rakoczy:

Panie pośle, my o tym mówimy od lat, natomiast my nie jesteśmy żadnym nadzorcą ani przełożonym notariuszy. Notariat jest w dziale ministra sprawiedliwości. Liczyliśmy na to, że minister sprawiedliwości wykaże tu inicjatywę. Nie wykazał jej. Ja jestem trzeci rok w ministerstwie, w końcu zdecydowaliśmy się na to, żeby samemu zaproponować tę zmianę. Zobaczymy – przede wszystkim w drodze konsultacji międzyresortowych – jak na to zareaguje Ministerstwo Sprawiedliwości.

Pan dyrektor Gawlas za chwilę panu powie bardzo dokładnie, jakie są warunki uzyskania takiego zezwolenia.

Szanowni państwo, w przypadku nabycia nieruchomości przez podmiot polski, tak zwanego „słupa" jak potocznie mówimy, zarówno ustawa z dnia 14 lutego 1991 r. – Prawo o notariacie, jak i inne przepisy, nie nakładają na notariusza o obowiązku przesłania wypisu takiego aktu ministrowi. I teraz, proszę zobaczyć, przyjmujmy hipotetycznie, że ktoś jest tym „słupem"; przystąpił do przetargu, kupił ziemię, poszedł do notariusza, sporządza normalny akt kupna – sprzedaży, gdzie stroną nabywającą jest obywatel Rzeczypospolitej. On wtedy nie ma obowiązku powiadamiania nas o tym, czyli minister spraw wewnętrznych nic o tym nie wie, bo inaczej musiałyby do nas trafiać wszystkie akty notarialne, jakie w Polsce powstają. To jest fizycznie po prostu niemożliwe, prawda? W ocenie ministra spraw wewnętrznych podejrzenia związane z nabyciem nieruchomości przez podstawione osoby kierowane powinny być w szczególności przez podmioty publiczne, organy podatkowe, organy gmin czy powiatów, czyli tych, którzy są najbliżej sprawy, którzy mogą mieć podejrzenia zasadne, bo minister spraw wewnętrznych z Warszawy nie będzie mógł nawet podejrzewać, że ktoś tam w województwie zielonogórskim czy blisko Białegostoku coś kombinuje, natomiast lokalni przedstawiciele władz publicznych mogą taką wiedzę posiąść o wiele szybciej i mają takie uprawnienia. Mają uprawnienia, a z racji położenia i zajmowania się sprawami lokalnymi posiadają większą niż minister spraw wewnętrznych wiedzę na ten temat. Należy również zaznaczyć, że minister spraw wewnętrznych nie ma ustawowych kompetencji do prowadzenia postępowań np. z zakresu podatkowego czy skarbowego, rozstrzygania, czy okoliczności nabycia nieruchomości wyczerpują znamiona czynu zabronionego. Od tego są odpowiednie organy. Stwierdzenie przez odpowiednie organy kontroli skarbowej naruszenia odpowiednich przepisów może mieć wpływ na ważność czynności prawnych, dotyczących nabycia nieruchomości. Do chwili obecnej do ministerstwa nie wpłynęły żadne informacje o postawieniu zarzutu bądź skierowaniu sprawy na drogę postępowania sądowego przez te organy, które miały wpływ na zasadność skierowania przez ministra powództwa o stwierdzenie nieważności nabyci nieruchomości. Minister spraw wewnętrznych w celu zebrania wyczerpującego materiału dowodowego, mogącego stanowić podstawę

dalszych działań zmierzających do przywrócenia stanu zgodnego z przepisami ustawy, musi zatem korzystać z instytucji powołanych do załatwienia danego rodzaju spraw. Warto również zaznaczyć, że późniejsza umowa, zawarta między cudzoziemcem a tzw. „słupem", skutkująca przeniesieniem własności lub użytkowani wieczystego, objęta aktem notarialnym, będzie podlegała ocenie zgodności nabycia z ustawą o nabyciu nieruchomości przez cudzoziemców. Wypis z aktów notarialnych powinien bowiem zgodnie z przytaczanym już wielokrotnie art. 8a ust. 1 ustawy wpłynąć do MSW. Należy jednak wziąć pod uwagę, że może to nastąpić wiele lat po dokonaniu tej pierwotnej transakcji przez „słupa". Wtedy też będzie możliwe podważenie – uznanie za nieważne, stosownie do art. 58 Kodeksu cywilnego – na drodze postępowania przed sądami powszechnymi umów zawartych przez podstawione osoby, w celu obejścia przepisów ustawy z dnia 24 marca 1920 r. o nabywaniu nieruchomości przez cudzoziemców. Wymagało to będzie jednak szczegółowej analizy konkretnych stanów faktycznych i prawnych – każda sprawa musi być rozpatrzona indywidualnie, jeżeli trafią, nie można niczego generalizować – zarówno przez MSW, jak i następnie w postępowaniu sądowym przed sądem powszechnym. Ostateczną decyzję, w formie orzeczenia sądowego, podejmuje niezawisły sąd.

Jednocześnie należy zauważyć, iż legitymację procesową – to jest bardzo ważne, mówiłem o tym już dwukrotnie – do wytaczania powództwa o uznanie istnienia lub nieistnienia stosunku prawnego lub prawa, posiada każdy, kto ma w tym interes prawny, więc może to być oczywiście minister spraw wewnętrznych, ale nie jest jedynym podmiotem uprawnionym do złożenia stosownego powództwa. Nadmieniam ponadto, że z powództwem o stwierdzenie nieważności nabycia nieruchomości przez cudzoziemców oprócz MSW mogą wystąpić także inne organy administracji publicznej właściwe ze względu na miejsce położenia nieruchomości, czyli znowu przytaczany wcześniej: wójt, burmistrz, prezydent miasta, starosta, marszałek, wojewoda, a także prokurator, z własnej inicjatywy. MSW nie posiada informacji, czy którykolwiek z tych organów kiedykolwiek skorzystał z przysługującego mu prawa. Nie wiem, ja przynajmniej nie znam sytuacji, żeby wójt czy starosta skierował sprawę do sądu o stwierdzenie nabycia gruntu na jego terenie. A ma takie prawo.

Chciałbym wyraźnie podkreślić, że każdy zgłoszony przez osobę fizyczną lub inny podmiot przypadek nabycia nieruchomości w okolicznościach wzbudzających podejrzenie, iż przy tym nabyciu mogło dojść do naruszenia przepisów ustawy o nabywaniu nieruchomości przez cudzoziemców jest wnikliwie analizowany, jeżeli trafia do ministra spraw wewnętrznych. To tyle, jeżeli idzie o „słupów". Tutaj ja nie potrafię nic innego wymyślić. Wiem, że było kiedyś sporo szumu bodajże w województwie zachodniopomorskim. Wiem, że przeprowadzona tam została bardzo szczegółowa kontrola przez Ministerstwo Rolnictwa i Rozwoju Wsi i Agencję Nieruchomości Rolnych. My zresztą mamy te wyniki. Agencja Nieruchomości Rolnych odnotowała w skali kraju – według tej kontroli – 9 transakcji zbycia nieruchomości na rzecz cudzoziemców na łączną powierzchnię 75 ha. Dwie z tych transakcji nie figurują w prowadzonych przez MSW rejestrach, w związku z tym wystąpiono do notariuszy o nadesłanie właściwych aktów notarialnych. Jeżeli się okaże, że zostało tam coś niezgodnie z prawem zrobione, to my skierujemy sprawę do sądu o unieważnienie transakcji. Tyle robimy, tyle zgodnie z prawem zrobić możemy.

Jeżeli chodzi o pytanie bardzo szczegółowe pana posła Błądka, to poproszę pana dyrektora, bo ja już tych procedur tak bardzo szczegółowo nie znam, państwo się tym zajmują, potrafią to powiedzieć na pewno bardziej dokładnie.

Dyrektor Departamentu Zezwoleń i Koncesji MSW Cezary Gawlas:

Dziękuję bardzo. Rozumiem, że pana posła interesują te nasze zasady, które stosujemy, od kuchni, bo przepisy ustawowe są znane, jeśli chodzi np. o związki z Polską, bo tutaj każdy, kto ubiega się o zezwolenie, musi udowodnić, że posiada związki z Polską, a w szczególności, cóż to może być. Na przykład, polskie pochodzenie; na przykład, praca, zamieszkanie na terytorium Polski, zezwolenie na osiedlenie się. Ale mieliśmy na przykład takie sytuacje, w których osoby ubiegały się, ale musieliśmy odmówić ze względu na brak związków z Polską, bo te związki były zbyt odległe, np. partner Polaka, w związku partnerskim zawartym przed urzędem w Londynie, chciał nabyć nie-

ruchomość, mieszkanie, w strefie nadgranicznej. Tutaj niestety uznaliśmy, że związki z Polską nie są wystarczające. Sprawa zakończyła się już pierwszym wyrokiem w wojewódzkim sądzie administracyjnym, przy udziale Helsińskiej Fundacji Praw Człowieka sprawa jest rozwojowa, trafiła skarga do Naczelnego Sądu Administracyjnego. To jest właśnie taki przykład. Dzisiaj podpisałem decyzję w sprawie pani, Rosjanki, która usiłowała udowodnić związki z Polską poprzez to, że zamierzała uczyć muzyki w szkole muzycznej w Białymstoku, a sama jest absolwentką szkoły muzycznej, nie ma jeszcze zalegalizowanego pobytu. Gdyby ten pobyt zalegalizowała, przyjechała do Polski, spełniła wymogi formalnoprawne, miała pozwolenie na pracę, oczywiście te związki byłyby rozpatrzone być może pozytywnie. Natomiast takie deklaratywne stwierdzenia, że „mam związki z Polską, bo miałam męża Polaka, z którym się rozwiodłam, często przyjeżdżam do Polski", emocjonalne deklaracje, te sytuacje rozpatrujemy dosyć szczegółowo, domagamy się jakiś dodatkowych wyjaśnień, dokumentów, które by te związki potwierdziły. Oczywiście tutaj, w tego rodzaju sprawach – muszę podkreślić – decyduje również współdziałanie z innymi organami, przede wszystkim w przypadku nieruchomości rolnych i leśnych, jest to minister rolnictwa i rozwoju wsi; w naszym sprawozdaniu jest 16 sprzeciwów ministra rolnictwa. Sprzeciw ministra rolnictwa i rozwoju wsi czy ministra obrony narodowej wyklucza możliwość wydania zezwolenia. Tutaj proszę, niech pan poseł zwróci uwagę na przesłanki. Nie stwarza możliwości wydania zezwolenia bycie zagrożeniem bezpieczeństwa, obrony, porządku publicznego, a nawet zdrowia publicznego. Społeczeństwo też jest chronione w jakiś sposób. Nie przypominam sobie, żeby to zdrowie publiczne było kiedykolwiek rozpatrywane, ale być może taka sytuacja mogłaby nastąpić.

Rzeczywiście, jest to dosyć ciekawe zagadnienie, ponieważ cudzoziemcy usiłują nam poprzez swoje wnioski, dokumenty, wyjaśnienia, przedstawiać swoje związki z Polską, ale w zasadzie mogę powiedzieć, że decydują dokumenty i na ich podstawie jesteśmy w stanie rozstrzygnąć, czy dana osoba związki z Polską w wystarczający sposób udowodniła w toku postępowania. Dziękuję.

Przewodniczący poseł Marek Wójcik (PO):

Dziękuję. Czy jeszcze są jakieś kwestie, jakieś pytania? Nie wiem, czy pan poseł Kotliński otrzymał odpowiedź?

Poseł Roman Kotliński (TR):

Pytałem o okres przejściowy.

Podsekretarz stanu w MSW Stanisław Rakoczy:

Okres przejściowy dotyczy wyłącznie nabywania nieruchomości rolnych i leśnych przez osoby i podmioty z Europejskiego Obszaru Gospodarczego i Konfederacji Szwajcarskiej, co do pozostałych gruntów, te osoby mają swobodę nabywania. Co będzie po 1 maja 2016 r.? Zgodnie z art. 8 ustawy o nabywaniu nieruchomości przez cudzoziemców odzwierciedlającym postanowienia traktatu, cudzoziemcy, obywatele lub przedsiębiorcy z państw członkowskich Europejskiego Obszaru Gospodarczego mają aktualnie obowiązek uzyskać zezwolenie na nabycie nieruchomości rolnych i leśnych, przez okres 12 lat od dnia przystąpienia Polski do Unii Europejskiej. Nabywanie przez cudzoziemców z Europejskiego Obszaru Gospodarczego innych nieruchomości nie podlega żadnym ograniczeniom.

Z dniem 1 maja 2016 r. zakończy się okres przejściowy, w którym cudzoziemcy z Europejskiego Obszaru Gospodarczego muszą uzyskać zezwolenie na nabycie nieruchomości rolnych i leśnych. Od daty tej będą swobodnie nabywać wszelkie nieruchomości na terenie Polski. Ograniczenia w zakresie nabywania nieruchomości rolnych i leśnych, jak również nieobowiązujące już ograniczenia dotyczące nabywania tak zwanych „drugich domów" przez cudzoziemców z Europejskiego Obszaru Gospodarczego, zostały wynegocjowane przez Polskę w ramach rokowań akcesyjnych. W pkt 4 załącznika 12 Traktatu Akcesyjnego w zw. z art. 24 traktatu postanowiono w zakresie odnoszącym się do swobodnego przepływu kapitału, nie naruszając zobowiązań wynikających z traktatu, a stanowiących podstawę Unii Europejskiej, że Polska może utrzymać w mocy przez okres 5 lat od przystąpienia do Unii Europejskiej ograniczenia dotyczące nabywania „drugich

domów" oraz może utrzymać przez okres 12 lat od przystąpienia do Unii Europejskiej ograniczenia dotyczące nabywania nieruchomości rolnych i leśnych. Z dotychczasowej praktyki i danych gromadzonych w prowadzonych przez MSW rejestrach wynika, że regulacje prawne nie mają wpływu na skalę, na liczbę nieruchomości nabywanych przez cudzoziemców. Upływ pięcioletniego okresu przejściowego od dnia 1 maja 2009 r., związanego z koniecznością uzyskania zezwolenia na nabycie tzw. drugiego domu nie wpłynął znacząco na zwiększenie zainteresowania obywateli z Europejskiego Obszaru Gospodarczego nabyciem tego typu nieruchomości.

W ocenie MSW sam fakt zmiany przepisów prawa nie jest jedynym wyznacznikiem zainteresowania zakupem gruntów. O wiele większe znaczenie ma sytuacja finansowa i gospodarcza podmiotu zainteresowanego nabyciem nieruchomości oraz ogólna sytuacja ekonomiczna w Polsce i na świecie. Zainteresowanie cudzoziemców w sferze obrotu polskimi nieruchomościami kształtuje się na stałym poziomie, z wyjątkiem roku 2009, w którym odnotowano 8% spadku liczby transakcji. Mogło to być związane z początkiem ogólnoświatowego kryzysu na rynkach kapitałowych. Ponadto po 1 maja 2016 r. minister spraw wewnętrznych będzie nadal posiadał kompetencje do badania legalności nabywania nieruchomości, akcji i udziałów przez cudzoziemców, gdyż nadal prowadzone będą rejestry nieruchomości, akcji i udziałów nabywanych przez cudzoziemców, a zatem proces ten będzie podlegał monitorowaniu ze strony państwa.

Tyle od strony Ministerstwa Spraw Wewnętrznych. Wiem skądinąd, nie znam treści założeń, że w Ministerstwie Rolnictwa i Rozwoju Wsi trwają prace nad jakąś regulacją prawną, mającą stworzyć jakieś udogodnienia czy ułatwienia w nabywaniu rolniczej ziemi z Agencji Nieruchomości Rolnych przez polskich rolników, mówiąc najprościej. Chodzi o gospodarstwa rodzinne, czyli do 300 ha.

Przewodniczący poseł Marek Wójcik (PO):

Dziękuję bardzo, w takim razie, rozumiem, że omówiliśmy sprawozdanie. Musimy również wyznaczyć osobę, która przedstawi sprawozdanie przed Sejmem, dlatego że debata nad sprawozdaniem będzie również na posiedzeniu plenarnym. Ja proponuję panią poseł Annę Nemś, która już reprezentowała przed Sejmem w takiej debacie w ubiegłych latach. Czy są inne propozycje? Nie widzę. Czy pani poseł się zgadza?

Poseł Anna Nemś (PO):

Zgadzam się.

Przewodniczący poseł Marek Wójcik (PO):

Dobrze, w takim razie Komisję będzie reprezentowała pani poseł Anna Nemś.

Przechodzimy do punktu drugiego. Jeżeli pan minister wraz ze współpracownikami chce z nami zostać, to zapraszamy. Dziękujemy bardzo za przedstawioną informację.

Szanowni państwo, przechodzimy do punktu drugiego, to jest przyjęcie planu pracy na drugie półrocze. Plan pacy został omówiony przez prezydium Komisji dzisiaj rano, w związku z czym wszystkie propozycje zgłaszane przez członków prezydium i przez państwa poprzez sekretariat, zostały w tym planie uwzględnione. Chciałem tylko jedną uwagą poprzedzić, dlatego że pan poseł Kotliński zgłaszał propozycję posiedzenia dotyczącego ratownictwa na drogach, które byłoby wspólnym posiedzeniem Komisji Spraw Wewnętrznych i Komisji Zdrowia. Nie możemy wpisać do planu pracy wspólnego posiedzenia obu Komisji, bo nie możemy planować pracy dla jakiejś innej Komisji, natomiast ja skontaktuję się na pewno z przedstawicielami Komisji Zdrowia. Jeżeli oni nie będą zainteresowani, to wtedy my sami takie posiedzenie odbędziemy. Wiem, że straż pożarna też ma sporo do powiedzenia, nawet są projekcje, jak to ratownictwo na polskich drogach można poprawiać.

Jeszcze takie małe wyjaśnienie, dlatego że – jak państwo wiecie – monitorujemy stan realizacji projektów informatycznych realizowanych przez MSW i Policję. W związku z tym, że w czerwcu zmienił się minister, który nadzoruje te kwestie, postanowiłem nie realizować tego punktu w czerwcu, tylko dać panu ministrowi jeszcze chwilę czasu, żeby zorientował się w sytuacji, w związku z czym takie posiedzenie, które będzie istotnie informacją za pierwsze półrocze 2014 r., planuję na przyszłe posiedzenie Sejmu, czyli to ostatnie lipcowe. W związku z tym ten punkt nie jest ujęty w planie pracy na to pół-

rocze. Natomiast w tym półroczu też tą sprawą będziemy się zajmować, ale po to, żeby ten monitoring był prowadzony z częstotliwością co kilka miesięcy, to takie posiedzenie zaplanowałem na grudzień.

To tyle, jeżeli chodzi o wyjaśnienia co do sposobu powstawania tego planu. Macie wszyscy państwo przed sobą propozycję planu, więc jeżeli macie państwo jakieś uwagi, to chętnie je uwzględnię. Są? Nie widzę, w związku z czym plan pracy został przyjęty.

Dziękuję bardzo, zamykam posiedzenie Komisji.